

# immobilia

## HERMANN BLUMER

ÜBER HOLZBAU



SWISS  
REAL  
ESTATE  
FORUM  
Jetzt anmelden!  
[www.sref.ch](http://www.sref.ch)



<b>IMMOBILIENPOLITIK.</b> Anfechtung des Anfangsmietzinses wird zum Politikum .....	10
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Wohnungsmarkt 2017: weitere Entspannung in Sicht.....	26
<b>BAU &amp; HAUS.</b> Der Baustoff Holz feiert eine Renaissance .....	50

# Ein Baumhaus für Holzhäusern

Ein neues Gastronomiegebäude verwöhnt die Gäste in einem Baumhaus. Blickfang sind zwei gedeckte Holzterrassen mit Ausblick auf den Zugersee und die Berge.



Aussenansicht des neuen Baumhauses mit dem erweiterten Gastronomiegebäude «Albero» und den beiden gedeckten Terrassen.

**ANEGELO-ZOPPET-BETSCHART** •

Die Genossenschaft Migros Luzern eröffnete 1995 im zugerischen Holzhäusern die erste Public Golfanlage der Schweiz. Nun sind Anlage und Bauten erneuerungsbedürftig. Als Erstes wurde diesen Sommer das umgebaute und erweiterte Restaurant eröffnet: das Albero, ein bemerkenswerter Holzbau. Wir sprachen mit dem Baumhaus-Architekten und Verfasser der Erneuerungsprojekte «Vision 2040» Sacha Fahrni aus Luzern.

**– Herr Fahrni, die Vorgeschichte zum neuen Gastronomiekonzept und zum Baumhaus sowie zum neuen Ausbaukonzept «Vision 2040» ist schon speziell und ungewöhnlich.**

– Die wunderschön gelegene erste Publikumsgolfanlage der Schweiz wurde vor über 20 Jahren eröffnet. Die Idee der Migros ging auf das Jahr 1992 zurück. Das 100 Hektar grosse Gelände südöstlich des Weilers und Verkehrsknotenpunktes Holzhäusern über dem Zugersee ist nur gepachtet. Die Fragestellung zum Erneuerungsbedarf und zur Ausrichtung für die nächsten 25 Jahre erfolgte 2008. Wir machten eine Potenzialanalyse. Dazu ein paar Stichworte: Strategie, Ideenpool, Marktanalyse und

Realisierungsmöglichkeiten. Dies führte schliesslich im Jahre 2011 zum Konzept «Vision 2040», dessen hohe Qualität durch ein neutrales Gutachten bestätigt wurde. Die darauffolgende Richtplanung mit Baufeldern und deren Nutzung sowie die innere Verdichtung der Golfanlagen erforderten eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung sowie die Zustimmung von Behörden und Volk. So konnten die Pachtverträge frühzeitig erneuert werden, und 2014 reichten wir die

**» Die Verwendung von lokalen Materialien ist eine Referenz an die Geschichte und zugleich das Fundament für die Zukunft.«**

ersten Baugesuche ein. Die Realisierung sämtlicher Teilprojekte sollte bis 2018 abgeschlossen sein.

**– Sie betonen, dass man vor planerischen und baulichen Herausforderungen stets vorher den Ort und die Geschichte studieren sollte – ja muss. Das trifft doch auch bei der Golfanlage Holzhäusern zu, oder?**

– Durch die Kenntnis des Ortes und dessen Geschichte lassen sich entwürfsrelevante Entscheide für die Zukunft treffen. Die Kenntnis der Vergangenheit dient als Filter zur Evaluation der für den Entwurf wichtigen Themen und Ansätze. Im Golfpark sind dies die ortstypische Weilerstruktur, die Topografie und die Lage am Fusse der sanften Hügelzüge in Nähe zum Zugersee.

**– Der Bündner Kulturpräsident, Verleger und Autor Köbi Gantenbein hat in**

**einem Beitrag in seiner Architekturzeitschrift Hochparterre über den berühmten Engadiner Architekten Hans-Jörg Ruch, bei dem Sie ja auch sechs Jahre tätig waren, geschrieben, dass er ein**

**Haus aus dem Ort, aus dem Boden heraus entwickeln – sozusagen aus dem Ort heraus kneten muss. Trifft das nicht ebenfalls für Ihre Projekte auf dem Golfpark Holzhäusern zu?**

– Exakt, denn die neuen Teile ergeben mit den bestehenden und umliegenden Gehöfte um den Katharinenhof ein neues Ganzes. Es ist gewissermassen ein Wei-



• **BIOGRAPHIE**

**SACHA FAHRNI**

(\*1972), Hochbauzeichnerlehre, dann Architekturstudium an der HTL Brugg-Windisch, nach 6-jähriger Mitarbeit bei Hans-Jörg Ruch in St. Moritz zusätzliches Architekturstudium und Diplom an der ETH Zürich, 2006 Architekturbüro in Zürich und seit 2013 in Luzern. Dozent an der Bau- schule Aarau.

terbauen am Bestand mit Respekt vor der Topografie. Aus dem Freiraumkonzept resultiert hier im Zusammenspiel die Setzung der Bauten in dieser wunderschönen Landschaft. Das neue Baumhaus an der Hügelkante soll die vertikale Struktur betonen, die neue Academy die horizontale in der Fläche.

**– Was waren die besonderen Anforderungen und Schwierigkeiten, um die bestehende Bausubstanz resp. Bauteile und Elemente in das neue, moderne Ausbau- und Erweiterungskonzept des Restaurants einzufügen?**

– Der bestehende Massivbau wurde bis auf die Grundkonstruktion zurückgebaut, darüber und vorangestellt ein neuer, hochpräziser Holzbau. Die übriggebliebene Bausubstanz des bestehenden Restaurantgebäudes ergänzten wir nordseitig und im unteren Geschoss. Je nach Anforderungsgrad und Projektgrundlage war die entsprechende Lösung zu suchen.

**– Beeindruckend ist die Tragstruktur des leicht abgewinkelten und dahinter sozusagen über das alte Gebäude ge-**

**stülpten Baumhauses aus Massivholz. Besonders die mächtigen, 16 Meter hohen Tragstützen in Weisstanne und die luftig und klar strukturierte Konstruktion. Das Verwenden von derartig massiven Vollhölzern setzt gute Material- und Statikkenntnisse voraus. Was war beim Baumhaus besonders zu beachten, und mit welchen Eingriffen und Massnahmen haben Sie die material- und holzbautechnischen Probleme gelöst? Beispiel Rissproblematik.**

**„Raumatmosphären werden geprägt durch die Materialien, deren Stärken und Oberflächen. Licht, Haptik und Holzgeruch sprechen die Sinne des Menschen an.“**

– Die Baumstämme wurden im Entlebuch frühzeitig in der richtigen Jahreszeit geschlagen. Die Stämme sind in Handarbeit

sorgfältig entrindet worden, die mechanische Bearbeitung war sehr gering. Der Holzbauer hat mit grossem Aufwand ein natürliches Trocknungsverfahren vorgenommen. Mit gegenüberliegenden Entlastungsschnitten verhinderten wir ein grossflächiges, unkontrolliertes Aufreißen der Baumstämme und Rohware.

**– An Logistik und Terminplanung stellte das neue Restaurant bestimmt ebenfalls hohe Ansprüche – war also eine echte Herausforderung?**

– Die kurze Bauzeit während des vergangenen Winters, also die Abhängigkeiten infolge Witterung, gepaart mit der grossen Komplexität des Rohbaus und der Haustechnik, waren eine besondere Herausforderung. Der hohe Vorfabrikationsgrad bedingte eine genaue und frühzeitige Planung

sowie phasengerechte und rasche Entscheidungen der Bauherrschaft, dazu eine sorgfältige und intensive Koordinati-



Blick in das stilvoll eingerichtete Selbstbedienungsrestaurant mit 150 Plätzen im 1. Obergeschoss des Baumhauses.

on innerhalb des Planungsteams und mit den Unternehmern.

**– Ist es nicht ungewöhnlich, dass einem ein so grosser nationaler Konzern dergestalt viel freie Hand lässt?**

– In der Tat: Ein derartiges Projekt benötigt eine gute und begeisterungsfähige Bauherrschaft. Dazu viel Mut zu Entscheidungen, grosser Durchhaltewillen und gegenseitiges Vertrauen. Ehrlichkeit, Achtung und Offenheit zwischen Bauherrschaft und Planern sowie den Unternehmern sind Bausteine zum Erfolg bei solchen lang andauernden Prozessen und Projekten.

**– Die Erweiterung der bestehenden Parkplätze passt gut zur Anlage und fügt sich mit dem angepassten Baumbestand wohltuend in die Umgebung ein. Was war Ihnen bei dieser Empfangsanlage wichtig?**

– Die Parkplatzanlage hat die Funktion einer Übergangszone zur Golfanlage – sie ist sozusagen ein Grünfilter. Die Schnittstelle zwischen schnellem Individualverkehr und langsamer Fortbewegung auf dem Golfplatz ist hier ein wichtiger

Akt. Hinzu kommt eine gute Orientierung für den Besucher auf dem Gelände, was durch die Ausrichtung der Hauptfasaden der beiden neuen Gebäude zum Parkplatz erfolgt.

**» Dieses Baumhaus ist ein Novum in der Schweiz. Die verwendeten 320 Kubikmeter Holz stammen grösstenteils aus dem Entlebuch.«**

**– Ein weiteres Projekt ist bereits im Bau: das neue Academy-Gebäude auf der Südseite im Zugangsbereich, das sich in elegant geschwungener Form ebenfalls sehr gut in Umgebung und Landschaft einfügt. Wie wichtig ist der Bauherrschaft, dass nicht nur die Golfplatzanlagen, sondern auch die Bauten Harmonie und Eleganz ausstrahlen?**

– Sehr wichtig. Zudem: Die neue Golf-Academy mit Bistro, Shop, Büros, Garderoben, Betriebs- und Instruktionsräumen ist schweizweit die erste zweigeschossige Driving-Range. Die sich im Bau

befindlichen Bauten gehören zum Gesamtkonzept und sind auch in dieser Hinsicht nicht nur zweckmässig, ich meine, sogar einzigartig was Setzung und Ausdruck anbetrifft. Sie sollen zur Identifikation des Besuchers mit dem Golfpark Holzhausern beitragen.

**– So gilt demnach auch hier der Migros-Slogan: «Aus der Region, für die Region»?**

– Ja, ganz bestimmt. Die Bauherrschaft legt grossen Wert darauf, nicht nur einheimische Materialien und Produkte zu verwenden, sondern auch lokale und regionale Planer und Unternehmer zu berücksichtigen. ●